



•
Mesto Trenčín (OVM)
Mierové námestie 2
91164 Trenčín
Slovenská republika
•

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

19591/2026-20.1.2;51821/2026

Vybavuje/linka

Ing. Michaela Kamarášová

Trenčín

01. 07. 2026

Vec

Doručenie rozhodnutia verejnou vyhláškou

Počet príloh: 2

Doručenie rozhodnutia verejnou vyhláškou.pdf, FORM-SIGNED.asice

Ing. Miloš Mičega ,MBA, LL.M.
Riaditeľ regionálneho úradu

Informatívna poznámka - tento dokument bol podpísaný elektronicky



konajúci prostredníctvom

Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín

Oddelenie štátnej stavebnej správy

Verejná vyhláška

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

19591/2026-20.1.2

51821/2026

Vybavuje/linka

Ing. Kamarášová

Trenčín

01.07.2026

Vec:

Doručenie rozhodnutia verejnou vyhláškou

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „odvolací orgán“) v odvolacom konaní na základe odvolaní účastníkov konania spol. KASIDO s.r.o., so sídlom Skalité 1100, 023 14 Skalité, IČO: 46 756 761, v zast. spol. LEGAL POINT s.r.o., so sídlom Nemocničná 979, 017 01 Považská Bystrica, IČO: 47 253 495 a Ing. Mária Bezáka, bytom Tramínová 2483/2A, 911 05 Trenčín vydal rozhodnutie č. 19591/2026-20.1.2;45264/2026 zo dňa 10.06.2026. Predmetným rozhodnutím bolo podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) zrušené rozhodnutie mesta Trenčín č. MSÚTN-ÚSaŽP/2025/114/124727/Kol zo dňa 04.11.2025 a vec bola vrátená tomuto správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odvolaciemu orgánu sa nepodarilo predmetné rozhodnutie doručiť účastníkovi konania: Ing. Jozef Kudla, bytom Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín z dôvodu, že schránka bola deaktivovaná, pričom následne odvolací orgán šetrením zistil, že dotknutý účastník konania zomrel.

Podľa § 26 ods. 1 správneho poriadku doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.

Nakoľko v danom prípade účastník predmetného konania zomrel a správnomu orgánu nie je známy okruh jeho dedičov, resp. právnych nástupcov, rozhodnutie č. 19591/2026-20.1.2;45264/2026 zo dňa 10.06.2026 sa doručuje právnym nástupcom neb.

Ing. Jozefa Kudlu, naposl. bytom Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín a zároveň na úradnej tabuli a webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli (www.cuet.slovensko.sk). Zároveň bude rozhodnutie zverejnené aj na úradnej tabuli mesta Trenčín a jeho webovom sídle.

Ing. Miloš Mičega, MBA, LL.M.
riaditeľ Regionálneho úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Trenčín

Príloha:

Rozhodnutie č. 19591/2026-20.1.2;45264/2026 zo dňa 10.06.2026

02. 07. 2026

Dátum vyvesenia:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Trenčín
Brnianska 2038/1, 911 05 Trenčín
-5-

Podpis a odtlačok úradnej pečiatky

Dátum zvesenia:

Podpis a odtlačok úradnej pečiatky

Doručí sa na zverejnenie:

Mesto Trenčín, Mierové námestie 1/2, 911 64 Trenčín

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu

Názov: Doručenie rozhodnutia verejnou vyhláškou
Identifikátor: 19591/2026-20.1.2;51821/2026

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: Ing. Miloš Mičega OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie: Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba: MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie: Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 10.06.2026 14:48:54 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 10.06.2026 12:49:16 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 19591/2026-20.1.2;51821/2026

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: Ing. Miloš Mičega OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie: Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba: MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie: Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 01.07.2026 10:58:06 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 01.07.2026 08:58:19 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 19591/2026-20.1.2;51821/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Michaela Kamarášová

Funkcia alebo pracovné Referent

zaradenie:

Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

IČO: 54669464

Dátum vytvorenia doložky: 01.07.2026

Podpis a pečiatka:

Všeobecná agenda - rozhodnutie

Všeobecná agenda - rozhodnutie

Predmet

Rozhodnutie o odvolaní

Text

--



Trenčín, 10.06.2026
Číslo: 19591/2026-20.1.2;45264/2026

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Trenčín, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „odvolací orgán“) ako správny orgán príslušný podľa § 14 ods. 1 písm. a) a § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“) v spojení s § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) na základe odvolaní účastníkov konania spol. KASIDO s.r.o., so sídlom Skalité 1100, 023 14 Skalité, IČO: 46 756 761, v zast. spol. LEGAL POINT s.r.o., so sídlom Nemocničná 979, 017 01 Považská Bystrica, IČO: 47 253 495 (ďalej aj „odvolateľ 1“) a Ing. Mária Bezáka, bytom Tramínová 2483/2A, 911 05 Trenčín (ďalej aj „odvolateľ 2“) preskúmal rozhodnutie mesta Trenčín č. MSÚTN-ÚSaŽP/2025/114/124727/KoI zo dňa 04.11.2025 v odvolacom konaní a

r o z h o d o l takto:

Odvolací orgán podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku **z r u š u j e** rozhodnutie mesta Trenčín č. MSÚTN-ÚSaŽP/2025/114/124727/KoI zo dňa 04.11.2025 a vec **v r a c i a** tomuto správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie:

Mesto Trenčín (ďalej len „stavebný úrad“) ako príslušný stavebný úrad vydalo dňa 04.11.2025 rozhodnutie č. MSÚTN-ÚSaŽP/2025/114/124727/KoI (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“), ktorým podľa § 94 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 46 a nasl. správneho poriadku nariadil vykonať neodkladné zabezpečovacie práce na stavbe „Bytový dom súp. č. 142, Hviezdoslavova 142, Trenčín - šikmé okná nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine“, na pozemku C-KN parc. č. 1115/18, v katastrálnom území Trenčín (ďalej len „stavba“), z dôvodu

stavu ohrozujúci život a zdravie osôb, vlastníkovi nebytového priestoru č. 2 bytového domu (nachádzajúceho na prízemí, vchod č. 0), a to spol. KASIDO s.r.o., so sídlom Skalité 1100, 023 14 Skalité, IČO: 46 756 761, ktorého v konaní zastupovala na základe plnej moci spol. LEGAL POINT s.r.o., so sídlom Nemocničná 979, 017 01 Považská Bystrica, IČO: 47 253 495 (ďalej aj „vlastník nebytového priestoru“).

Proti prvostupňovému rozhodnutiu podal odvolateľ 1 dňa 04.12.2025 v zákonom stanovenej lehote odvolanie. Odvolateľ 1 vo svojom podanom odvolaní uviedol nasledovné dôvody odvolania:

1. *Nesprávna právna kvalifikácia „šikmých okien nad pešou zónou a okien v bočných stenách a vo zvislej rovine“:*

Odvolateľ 1 uviedol, že stavebný úrad vo svojom prvostupňovom rozhodnutí dospel k nesprávnemu zisteniu, a to že presklené výplne vo zvislých a šikmých stenách stavebný úrad považuje za šikmé okná umiestnené v nebytových priestoroch vlastníka nebytového priestoru. Podľa odvolateľa 1 stavebný úrad dospel k uvedenému zisteniu i napriek podaniu „Žiadosť o poskytnutie súčinnosti – odpoveď“ od Ing. Dušana Homolu doručenom na stavebný úrad dňa 11.03.2024 a i napriek znaleckému posudku č. 013/2024 od Ing. Ondreja Sovu, na ktoré odvolateľ 1 zároveň poukázal, a na základe ktorých možno podľa odvolateľa 1 jednoznačne konštatovať, že presklené výplne vo zvislých a šikmých stenách možno nepochybne považovať za spoločnú časť a priestor bytového domu súp. č. 142. Vzhľadom na uvedené má byť podľa odvolateľa 1 vykonanie úprav uložené Spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov Pod Brezinou, Hviezdoslavova 142, 911 01 Trenčín, IČO: 36 118 460, ktoré spravuje bytový dom súp. č. 142 a nie vlastníkovi nebytového priestoru. Ďalej odvolateľ 1 poukázal na ustanovenia § 2 ods. 1 písm. g) a § 19 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) a i na čl. I bod 4 Zmluvy o Spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov Pod Brezinou, v ktorom je okrem iného uvedené, že dané spoločenstvo je zriadené na vykonávanie správy spoločných častí domu. Odvolateľ 1 tvrdí, že v rámci konania aktívne namietal i argumentoval, že nesúhlasí s tvrdením stavebného úradu, a to že šikmé okná sú v jeho vlastníctve ako vlastníka nebytového priestoru č. 2. V nadväznosti na uvedené odvolateľ 1 zastáva názor, že sa stavebný úrad s týmito námietkami nedostatočne vysporiadal vo svojom prvostupňovom rozhodnutí, nakoľko vôbec nezdôvodnil z akého dôvodu nevzal do úvahy uvedené odborné názory znalcov, čím podľa odvolateľa 1 trpí dané rozhodnutie vadou nezákonnosti, pričom poukázal na ustanovenia § 3 ods. 4 a 5, § 32 ods. 1, § 46, § 47 ods. 3 správneho poriadku. Odvolateľ 1 ďalej poukázal aj na to, ako sa stavebný úrad v dôvodovej časti prvostupňového rozhodnutia vysporiadal s námietkou č. 1 vlastníka nebytového priestoru, pričom k rozsudku Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 3 Co 383/2013 z 22.08.2013, na ktorý poukázal stavebný úrad vo svojom odôvodnení námietky č. 1, odvolateľ 1 uviedol, že právne závery obsiahnuté v tomto rozhodnutí sú nepoužiteľné pre toto konanie, nakoľko skutkový stav v tam prejedávanom prípade bol odlišný a neporovnateľný so skutkovým stavom v tejto veci. V tejto súvislosti odvolateľ 1 poukázal na rozsudok NS SR, sp. zn. 4Sžk/43/2018 zo dňa 02.04.2019 a na rozsudok

NS SR, sp. zn. 4Sžk/6/2016 zo dňa 05.12.2017. K vysporiadaniu stavebného úradu s námietkou č. 1 vlastníka nebytového priestoru v dôvodovej časti prvostupňového rozhodnutia v časti zohľadnenia určenia časti šikmého presklenia v zmysle jeho vymedzenia v projektovej dokumentácii k stavebnému povoleniu na stavbu „76 b. j. CENTRUM II. Trenčín“ z dátumu XII. 1977, kde stavebný úrad uviedol, že presklené výplne umiestnené v nebytových priestoroch sú považované za šikmé okná, mal odvolateľ 1 za potrebné uviesť, že takýto záver správneho orgánu je neprijateľný. V tejto súvislosti odvolateľ 1 tvrdí, že použitý pojem „šikmé okná“ ešte nepreukazuje, že ide o klasické okná patriace k bytu, resp. nebytovému priestoru a možno ich tak klasifikovať. Podľa odvolateľa 1 ide o veľmi špecifické presklené otvory, ktoré nemožno označovať za okná, tak ako to vyhodnotil stavebný úrad, nakoľko ide o presklené časti fasády domu, ktoré sú vzhľadom na ich funkciu a umiestnenie na fasáde integrovaným prvkom obalových konštrukcií budovy. Ďalej podľa odvolateľa 1 ide o konštrukcie, ktoré nie sú otváracie ani vetrateľné a majú plniť výlučne presvetľujúcu a izolačnú funkciu vo fasáde obvodového múru domu, a zároveň majú pôsobiť ako významný architektonický prvok domu, pričom odvolateľ 1 opäť poukázal na znalecký posudok č. 013/2024 od Ing. Ondreja Sovu, na základe ktorého je podľa odvolateľa 1 nevyhnutné dospieť k záveru, že pojem „šikmé okná“, ktorý používa stavebný úrad aj vo svojom prvostupňovom rozhodnutí, je spoločnou časťou bytového domu súp. č. 142. Odvolateľ 1 poukazuje na to, že posúdenie tzv. „šikmých okien“ zo strany stavebného úradu nebolo správne, nakoľko vzhľadom na vyššie uvedené súdne rozhodnutia je vo veci podstatné to, že:

- Zákonná definícia toho čo sa považuje za spoločné časti podľa § 2 ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má charakter demonštratívneho výpočtu, t. j. nejde o konečný výpočet, ktorý nie je možné zostaviť. Podľa odvolateľa 1 je nutné tzv. „šikmé okná“ považovať za spoločnú časť bytového domu, nakoľko v skutočnosti predstavujú fasádu bytového domu a nejedná sa o klasické okná prislúchajúce bytu, resp. nebytovému priestoru.
- Balkóny a loggie sa považujú za spoločnú časť domu aj napriek tomu, že balkón alebo loggia je vždy spravidla prenechaná na užívanie vlastníkovi bytu, na ktorý je stavebne naviazaná. Vzhľadom na uvedené odvolateľ 1 poukazuje na nesprávne vyhodnotenie stavebného úradu, a to že šikmé okná predstavujú výplň stavebného otvoru v stene budovy tvoriacu súčasť nebytových priestorov, slúžia na využívanie len vlastníkom nebytového priestoru a nie sú umiestnené v spoločných priestoroch bytového domu. Odvolateľ 1 uviedol, že je presvedčený, že nemôže takéto tvrdenie stavebného úradu obstať. Odvolateľ 1 uviedol aj, že právni teoretici sa na základe porovnania so stropom alebo podlahami v jednotlivých bytoch, ktoré sú tiež súčasťou nosnej konštrukcie domu, zhodli, že sa považujú za spoločné časti domu i keď na ne nemajú ostatní vlastníci bytov, resp. nebytových priestorov prístup. Podľa odvolateľa 1 je podstatné, že svojou technickou funkciou slúžia všetkým vlastníkom v dome.
- Tzv. „šikmé okná“ tvoria konštrukčné prvky vonkajšej konštrukcie obvodových múrov domu a priečelia, ktoré už zo svojho technického riešenia a technickej funkcie musia byť spoločnými časťami domu, tak ako spoločný plášť budovy.

2. *Nesprávne určený spôsob a rozsah nariadených zabezpečovacích prác:*

Odvolateľ 1 poukázal na nesprávnosť prvostupňového rozhodnutia i v časti určenia spôsobu a rozsahu nariadených zabezpečovacích prác, nakoľko stavebný úrad určil, že vlastník nebytového priestoru má zrealizovať záchytnú konštrukciu z drevených hranolov a pletiva, čo však odvolateľ 1 odmieta, nakoľko má za to, že dané práce je potrebné vykonať v súlade s prácami, ktoré sú súčasťou konania vedenom na stavebnom úrade Trenčín pod sp. zn. 115/2025. Ďalej odvolateľ 1 poukázal na určené záväzné podmienky pre vykonanie nariadených zabezpečovacích prác stavebným úradom vo výrokovvej časti prvostupňového rozhodnutia. V tejto súvislosti odvolateľ 1 má za to, že stanovené záväzné podmienky sú nevykonateľné, predovšetkým podmienka, ktorá sa týka skoordínovania zabezpečovacích prác, nakoľko daná podmienka sa týka i tretieho subjektu, ktorého konanie nemá vlastník nebytového priestoru v moci ovplyvniť.

3. Odvolateľ 1 na záver uviedol, že zastáva názor, že prvostupňové rozhodnutie je nezákonné, nakoľko stavebný úrad sa pri vydávaní daného rozhodnutia neriadil a neaplikoval zákonné ustanovenia citované v odvolaní odvolateľa 1, pričom poukázal i na to, že stavebný úrad nesprávne interpretoval zákonnú definíciu pojmu spoločné časti domu podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podľa odvolateľa 1 stavebný úrad nesprávne, t. j. v rozpore s predloženými listinnými dôkazmi, a to najmä odpoveďou Ing. Dušana Homolu zo dňa 11.03.2024 a znaleckým posudkom Ing. Ondreja Sovu posúdil charakter tzv. „šikmých okien“ v dôsledku čoho stavebný úrad nariadil vykonať neodkladné zabezpečovacie práce vlastníčkovi nebytového priestoru, ktorý však v zmysle zákona nemá mať uloženú takúto povinnosť. Ďalej odvolateľ 1 uviedol, že stavebný úrad konal v rozpore s čl. 2 ods. Ústavy SR, keď uložil vykonať neodkladné zabezpečovacie práce subjektu, ktorý nie je v zmysle zákona vlastníkom predmetného presklenia. V nadväznosti na uvedené je podľa odvolateľa 1 prvostupňové rozhodnutie v rozpore so zákonom a zasahuje do postavenia vlastníka nebytového priestoru a jeho práv a právom chránených záujmov. Odvolateľ 1 záverom požiadal odvolací orgán, aby prvostupňové rozhodnutie zrušil a vec vrátil prvostupňovému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, pričom poukázal na nález Ústavného súdu v uznesení č. IV. ÚS 92/09.

Proti prvostupňovému rozhodnutiu podali v zákonom stanovenej lehote dňa 21.11.2025 odvolanie aj „Vlastníci bytov a nebytových priestorov, v zastúpení Spoločenstvom vlastníkov bytov Pod Brezinou, so sídlom Hviezdoslavova 142, 911 01 Trenčín, IČO: 36 118 460“, ktorí namietali vyhodnotenie niektorých námietok uvedené v prvostupňovom rozhodnutí ako aj tvrdenia vlastníka nebytového priestoru, pričom uviedli nasledovné:

1. *Námietka Kasido s.r.o. č. 6 „Účastník konania upozorňuje na fakt, že do šikmého presklenia naďalej zateká a naďalej sa poškodzujú jeho kotviace prvky, nosné obvodové konštrukcie ako aj priečelie bytového domu.“*

Tvrdenie Kasido sr.o.: „Chcem Stavebný úrad TN upozorniť aj na havarijný stav výkladov, presklenia (kopilitové steny) a fealu (zvislá aj vodorovná časť) - na niektorých častiach sa uvoľňujú lamely. PD v zmysle Znaleckého posudku Ing. Homolu má riešiť aj havarijný stav

týchto častí. Uvádzam, že zatekanie do nebytových priestorov napriek vykonaným čiastkovým opravám 3 terás bytového domu po dažďoch pretrváva a naďalej spôsobuje škodu."

Uviedli, že tvrdenie vlastníka nebytového priestoru o zatekaní do šikmého presklenia nebolo nikdy zdokumentované, ani nebolo predmetom žiadnej uznanej reklamácie vlastníka nebytového priestoru, pričom podľa stanoviska správcu bytového domu Spoločenstva vlastníkov bytov Pod Brezinou, Hviezdoslavova 142, 911 01 Trenčín, IČO: 36 118 460 (ďalej len „SVB Pod Brezinou“) nebolo ani pri viacerých obhliadkach za uplynulých niekoľko rokov uskutočnených počas daždivého počasia preukázané zatekanie do šikmých okien. Ďalej uviedli, že vlastníka nebytového priestoru účelovo opakovane predkladá úradom rovnaké fotografie fľakov na omietke stropov zo starých zatekaní, pričom poukázali aj na fakt, že za celú existenciu domu neboli stropy týchto priestorov nikdy vymaľované. Tvrdia, že vlastníka nebytového priestoru odmieta dané stropy vymaľovať, nakoľko by sa tým preukázala neopodstatnenosť jeho tvrdení. Ďalej tvrdia, že zatekanie do šikmých okien nebolo zistené ani vykonaným meraním odborne spôsobilou firmou DozorING. Poukázali na skutočnosť, že sa listom adresovanom stavebnému úradu dňa 15.05.2025 vyjadrili k údajnej príčine možného zatekania, a to z dôvodu neexistujúcej tzv. poprsnej dosky na fasáde domu, čím vyvrátili mylný úsudok vyplývajúci aj zo zmarenia osobnej obhliadky priestorov znalcom Ing. Uhlárom zo strany vlastníka nebytového priestoru.

2. K prvostupňovému rozhodnutiu požiadali o doplnenie povinnosti vlastníkovi nebytového priestoru koordinovať práce a dostatočne včas informovať SVB Pod Brezinou o plánovaných zabezpečovacích prácach, nakoľko podľa návrhu riešenia je predpoklad zasahovania i do spoločných častí domu, čo predstavuje betónový preklad nad oknami. Vzhľadom na uvedené ako aj z dôvodov skúseností s obštrukciami a odmietaním prístupu SVB Pod Brezinou do priestorov vlastníka nebytového priestoru žiadajú o možnosť prítomnosti SVB Pod Brezinou, prípadne nimi splnomocnenej osoby pri prebiehajúcich prácach.
3. *Námietka Kasido s.r.o č. 2 „Posudzované uzavretie výkladov obchodných priestorov spolu so vstupmi sú priečelím domu, vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov." a Námietka Kasido s.r.o č. 3 „Posudzované konštrukcie okien a dvier uzavretia schodiska (kopilitové steny) tvoria obvodovú stenu domu a jeho priečelie."*

Uviedli, že SVB Pod Brezinou odmieta tvrdenia vlastníka nebytového priestoru ako aj posúdenie vlastníctva stavebným úradom, a to že presklený výklad obchodnej prevádzky je spoločnou časťou domu. Tvrdia, že viackrát svoje zdôvodnenia predložili, pričom poukázali na listy zo dňa 30.09.2024 a 03.02.2025. Ďalej uviedli svoje zdôvodnenia:

- Stotožňujú sa s tým, že stavebný úrad vo svojom prvostupňovom rozhodnutí pri posudzovaní šikmých okien uviedol, že šikmé okná predstavujú výplň stavebného otvoru v stene budovy tvoriacu súčasť nebytových priestorov, slúžia na využívanie len vlastníkom predmetných nebytových priestorov, nie sú umiestnené v spoločných priestoroch bytového domu, čím spadajú do výlučného vlastníctva vlastníka nebytového priestoru. Vzhľadom na uvedené stavebný úrad podľa nich nemôže v rozpore so svojim tvrdením hodnotiť inak výklady obchodných priestorov, nakoľko tvoria taktiež výplň stavebného otvoru tvoriacu súčasť nebytových priestorov a slúžia na využívanie len vlastníkom predmetných nebytových priestorov.

- Namietajú konanie stavebného úradu, pričom poukázali na rozdielny prístup stavebného úradu k výkladom nebytového priestoru. Podľa nich stavebný úrad odsúhlasil na základe žiadosti vtedajšieho vlastníka výmenu výkladu nebytového priestoru č. 1, pričom pri nebytovom priestore č. 2 zaujal stavebný úrad rozdielny postoj, nakoľko výklad považuje za spoločnú časť domu vo vlastníctve všetkých vlastníkov.
 - Uviedli, že vlastní nebytového priestoru prístupuje k výkladu svojho obchodného priestoru ako k svojmu výlučnému majetku, pričom poukázali na skutočnosť, že pri škodovej udalosti kedy došlo k rozbitiu jednej sklenenej tabule výkladu, si vlastní nebytového priestoru túto udalosť riešil sám, mimo SVB Pod Brezinou. Ďalej poukázali i na to, že štátny stavebný dohľad vykonaný mestom Trenčín dňa 14.10.2024 bol vykonaný len s vlastníkom nebytového priestoru bez účasti SVB Pod Brezinou.
 - V projektovej dokumentácii je posudzovaná vonkajšia časť výkladu súčasťou tzv. výkladca, ktorý slúži ako súčasť obchodného priestoru na účel vystavovania tovaru danej obchodnej prevádzky, pričom súčasťou výkladca sú aj zväčšené výkladové sklá – okná ohraničené spoločnými nosnými konštrukciami domu. Vzhľadom na uvedené zastávajú názor, že výklad vlastníka nebytového priestoru nie je neoddeliteľnou a nevyhnutnou súčasťou priečelia domu, a teda že neotváracie okná výkladu slúžia výhradne obchodnej prevádzke v nebytovom priestore a sú vo vlastníctve vlastníka nebytového priestoru.
 - Ako príklad uviedli vlastníka vedľajšieho nebytového priestoru, ktorý na troch miestach medzi spoločnými nosnými konštrukciami vymenil výkladové sklá a nahradil ich vstupnými dverami.
 - Ďalej uviedli, že pre určenie vlastníctva časti domu v bytovom dome je rozhodujúce ustanovenie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého nemôže byť výklad obchodného priestoru spoločnou časťou domu, keďže nespĺňa žiadnu zo zákonných podmienok, pričom uviedli zdôvodnenia.
4. Záverom požiadali o zmenu prvostupňového rozhodnutia a o pokračovanie konania ohľadom výkladu obchodného priestoru Kasido s.r.o. k jeho skutočnému vlastníkovi, ktorým je na základe uvedeného výlučne vlastní nebytového priestoru. Uviedli, že stav výkladov nie je v žiadnom z predložených odborných posudkov hodnotený ako bezprostredne ohrozujúci život, zdravie a bezpečnosť osôb, a preto podľa nich v tejto časti domu nie je dôvod pokračovať v nariadení nevyhnutných úprav. Ďalej uviedli, že znalec Ing. Homola spomína výklady len okrajovo a nijako nezdôvodňuje potrebu ich výmeny. Na záver uviedli, že výklad je zhotovený a skolaudovaný spolu so stavbou bytového domu podľa projektovej dokumentácie zodpovedajúcej platným normám v čase výstavby.

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2025/114/145056/KoI zo dňa 16.12.2025 v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil ostatných účastníkov konania o podaných odvolaniach a umožnil im k podaným odvolaniam vyjadriť sa v lehote do 7 dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia.

K obsahu podaného odvolania „Vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v zastúpení Spoločenstvom vlastníkov bytov Pod Brezinou, so sídlom Hviezdoslavova 142, 911 01 Trenčín,

IČO: 36 118 460“ sa v stanovenej lehote dňa 23.12.2025 vyjadril listom odvolateľ 1, v rámci ktorého uviedol, že dané odvolanie nie je možné kvalifikovať ako odvolanie SVB Pod Brezinou tak, ako to činí stavebný úrad. Ďalej odvolateľ 1 poukázal aj na nesprávny postup stavebného úradu, nakoľko stavebný úrad poslal odvolanie odvolateľa 1 v rámci upovedomenia o podanom odvolaní aj jemu samotnému, pričom nemá zmysel aby sa odvolateľ 1 vyjadroval k svojmu vlastnému odvolaniu.

K obsahu podaného odvolania odvolateľa 1 sa v stanovenej lehote dňa 30.12.2025 vyjadrilo SVB Pod Brezinou, v rámci ktorého uviedlo, že nesúhlasí s dôvodom odvolania č. 1, pričom poukázalo na to, že odvolateľ 1 uviedol ako podstatnú skutočnosť pre posúdenie vlastníctva výplní konštrukcií najmä vyjadrenia znalcov z oblasti pozemnej stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti Ing. Dušana Homolu a Ing. Ondreja Sovu. Podľa SVB Pod Brezinou nie sú však títo znalci oprávnení posudzovať vlastnícke práva k jednotlivým častiam domu. Tieto sú podľa SVB Pod Brezinou súčasťou právneho posúdenia a vyplývajú zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ďalej poukázalo na to, že vo veci určenia vlastníctva rozporovaných častí domu SVB Pod Brezinou oslovilo aj iného znalca s rovnakou odbornou kvalifikáciou, Ing. arch. Branislava Balucha, podľa ktorého zaradenie konkrétnej stavebnej konštrukcie do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušenstva bytu, resp. nebytového priestoru podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je právna otázka a nie technická, pričom znalec nemá oprávnenie autoritatívne rozhodnúť či konkrétna konštrukcia je alebo nie je spoločnou časťou domu v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pretože ak by znalec právne kvalifikoval konštrukciu zo zákona ako spoločnú časť domu prekročil by tým znaleckú pôsobnosť. Podľa SVB Pod Brezinou odvolateľ 1 vo svojom odvolaní vychádza z nesprávnej interpretácie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a ignoruje písomné stanovisko gestora daného zákona (Ministerstva financií SR), podľa ktorého okná vo všeobecnosti nespĺňajú podmienku ich nevyhnutnosti z dôvodu podstaty a bezpečnosti domu, na základe čoho okná nemožno zahrnúť pod pojem spoločných častí domu. Ďalej SVB Pod Brezinou zdôvodnilo prečo považuje za neprávne určenie šikmých okien za spoločnú časť domu len na základe jediného kritéria, a to že sú umiestnené vo fasáde – priečelí nasledovne, cit.:

- „*táto časť domu nemôže byť spoločná, keďže slúži len jednému príslušnému nebytovému priestoru,*
- *jedná sa o presklenie, výplň stavebného otvoru, slúžiaci pre účel uzavretia priestorov, ktoré vo všeobecnosti nespĺňajú podmienku nevyhnutnosti z dôvodu podstaty a bezpečnosti domu v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pre definíciu spoločnej časti domu,*
- *presklené časti domu umiestnené vo fasáde - priečelí nemožno subsumovať pod pojem spoločných častí domu (viď. stanovisko MF SR),*
- *ak by bolo postačujúcim kritériom na určenie spoločnej časti iba to, že je súčasťou fasády, potom by museli byť predefinované aj všetky okná bytov (bez ohľadu na to či sú fixné alebo otváracie) ako spoločná časť domu. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nepovažuje okná za spoločnú časť domu.“*

Podľa SVB Pod Brezinou zmenou posúdenia vlastníctva okien by došlo k závažnému zásahu do vlastníckych práv v neprospech majiteľov bytov. Záverom SVB Pod Brezinou požiadalo

odvolací orgán aby v posúdení odvolania neprihliadal na osobné názory vybraných znalcov ani na nesprávnu právnu interpretáciu odvolateľa 1, ale predovšetkým vychádzal z ustanovenia § 2 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom naň aj poukázalo, ako aj zo stanoviska gestora daného zákona (Ministerstva financií SR), z ktorých je zrejmé, že sa jedná o časti domu, ktoré nie sú nevyhnutnou súčasťou z pohľadu existencie a bezpečnosti domu. Ide len o výplne stavebných otvorov umiestnené vo fasáde, resp. v priečelí domu.

Stavebný úrad o odvolaniach sám nerozhodol, a preto ich podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku predložil dňa 30.01.2026 spolu so súvisiacim spisovým materiálom odvolaciemu orgánu.

Odvolací orgán pri predbežnom preskúmaní prvostupňového rozhodnutia a súvisiaceho spisového materiálu zistil, že odvolanie „Vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v zastúpení Spoločenstvom vlastníkov bytov Pod Brezinou, so sídlom Hviezdoslavova 142, 911 01 Trenčín, IČO: 36 118 460“, bolo podané predsedom SVB Pod Brezinou, za vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Hviezdoslavova 142, 911 01 Trenčín. Z predmetného odvolania nebolo zrejmé, ktorí konkrétni vlastníci bytov a nebytových priestorov podávajú odvolanie. Rovnako súčasťou odvolania neboli ani písomné splnomocnenia, ktorými by vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome splnomocnili predsedu SVB Pod Brezinou v zmysle § 17 správneho poriadku v celom rozsahu na vykonávanie procesných úkonov v predmetnej veci. S poukazom na uvedené odvolací orgán listom č. 19591/2026-20.1.2;19595/2026 zo dňa 10.03.2026 vrátil administratívny spis týkajúci sa veci stavebnému úradu na postup podľa § 19 ods. 3 správneho poriadku. Administratívny spis v predmetnej veci bol vrátený stavebnému úradu dňa 10.03.2026.

Stavebný úrad podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku predložil opätovne dňa 24.03.2026 odvolanie spolu so súvisiacim spisovým materiálom odvolaciemu orgánu. Z administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2026/509/16785/KoI zo dňa 16.03.2026 podľa § 19 ods. 3 správneho poriadku vyzval SVB Pod Brezinou na doplnenie odvolania o stanovené náležitosti v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia výzvy. V stanovenej lehote dňa 17.03.2026 SVB Pod Brezinou nedoplnilo odvolanie o stanovené náležitosti (plná moc), ale predložilo doklady (vyjadrenie, zoznam a adresy vlastníkov podľa LV 6040, výpis z registra spoločností, zmluva o spolčenstve), podľa ktorých má za to, že predseda SVB Pod Brezinou má oprávnenie konať v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Hviezdoslavova 142, 911 01 Trenčín. SVB Pod Brezinou vo svojom vyjadrení „Doplnenie dokladov oprávňujúcich podanie odvolania predsedom SVB v mene vlastníkov“ zo dňa 17.03.2026 sa odvoláva najmä na ust. § 9 ods. 7 a 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, z ktorého vyplýva, že spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci.

Vzhľadom na uvedené sa odvolací orgán zaoberal skutočnosťou, či odvolanie „Vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v zastúpení Spoločenstvom vlastníkov bytov Pod Brezinou, so sídlom Hviezdoslavova 142, 911 01 Trenčín, IČO: 36 118 460“, bolo podané účastníkom konania. Odvolací orgán vo všeobecnosti uvádza, že spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových

priestorov pre spravovaný bytový dom nemá postavenie účastníka konania vedeného na správnom orgáne. Spoločenstvo preto môže zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred správnym orgánom iba na základe splnomocnenia podľa § 17 správneho poriadku, pričom splnomocnenie môžu s ním dohodnúť jednotlivci alebo všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Odvolací orgán poukazuje na § 7b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené týmto zákonom, pričom zákon spoločenstvu nevymedzil všeobecné zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v správnom konaní. Odvolací orgán zdôrazňuje, že ust. § 9 ods. 7 a 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na ktoré poukazuje SVB Pod Brezinou, sa týkajú výlučne správy domu. Ing. Mário Bezák ako predseda spoločenstva nepredložil žiadne splnomocnenie (ani iný dôkaz), z ktorého by mu vyplývalo oprávnenie konať za vlastníkov bytov v bytovom dome v predmetnom konaní. Odvolací orgán preto odvolanie zo dňa 21.11.2025 posúdil iba ako odvolanie podané výlučne Ing. Máriom Bezákom ako vlastníkom bytu v predmetnom bytovom dome (odvolanie je ním riadne podpísané, pričom z obsahu odvolania i z vyjadrenia „Doplnenie dokladov oprávňujúcich podanie odvolania predsedom SVB v mene vlastníkov“ zo dňa 17.03.2026 vyplýva, že odvolanie podáva aj vo svojom mene).

K tvrdeniu odvolateľa 1, ktoré uviedol vo svojom vyjadrení zo dňa 23.12.2025, že podanie označené ako „Stanovisko SVB k námietkam v rozhodnutí pod č. MSÚTN-ÚSaŽP/2025/114/124727/KoI zo dňa 04.11.2025, zaevidované na stavebnom úrade pod č. 135776/2025 zo dňa 21.11.2025“ nie je možné kvalifikovať ako odvolanie SVB Pod Brezinou, odvolací orgán uvádza, že podanie sa s poukazom na ust. § 19 ods. 2 správneho poriadku posudzuje podľa obsahu. Podľa názoru odvolacieho orgánu z obsahu predmetného podania vyplýva, že smeruje proti prvostupňovému rozhodnutiu, preto ide o odvolanie podľa § 54 správneho poriadku. V tejto súvislosti odvolací orgán s poukazom na dôvody uvedené vyššie uvádza, že odvolanie zo dňa 21.11.2025 bolo vyhodnotené ako odvolanie podané výlučne Ing. Máriom Bezákom ako vlastníkom bytu v predmetnom bytovom dome.

Odvolací orgán listom č. 19591/2026-20.1.2;27010/2025 zo dňa 08.04.2026 požiadal Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „Úrad“) ako príslušný nadriadený orgán o predĺženie lehoty na vydanie rozhodnutia o odvolaní v zmysle § 49 ods. 2 správneho poriadku o 30 dní. Dňa 10.04.2026 bol odvolaciemu orgánu doručený od Úradu list č. 21902/2026-5.1.1;27909/2026 zo dňa 10.04.2026, ktorým bolo vyhovené žiadosti odvolacieho orgánu o predĺženie lehoty na vydanie rozhodnutia o odvolaní. Úrad predĺžil lehotu pre vydanie rozhodnutia o odvolaní o 30 dní. Odvolací orgán listom č. 19591/2026-20.1.2;30497/2026 zo dňa 20.04.2026 upovedomil účastníkov konania o predĺžení lehoty nadriadeným orgánom.

Podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni. Podľa nasl. ods. 2 ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí. Podľa nasl. ods. 3 pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti, rozhodnutie zruší a vec vráti správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

Podľa § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka.

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v znení účinnom v rozhodnom období (ďalej len „stavebný zákon“), vyhláška č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení účinnom v rozhodnom období (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) a vyhláška č. 532/2002 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení účinnom v rozhodnom období.

Podľa § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.

Podľa § 140 stavebného zákona ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Odvolací orgán po predložení postúpených odvolaní spolu so spisom pristúpil k preskúmaniu prvostupňového rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu podľa § 59 správneho poriadku.

Z predloženého spisového materiálu vyplývajú nasledovné skutočnosti:

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/288/52087/KoI zo dňa 03.05.2024 oznámil podľa § 18 správneho poriadku účastníkom konania začatie konania o nariadení zabezpečovacích prác stavby „Bytový dom súp. č. 142, Hviezdoslavova 142, Trenčín – šikmé okná nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine, nevyhovujúce a poškodené oceľové konštrukcie okien a dvier uzavretia schodiska (kopilitové steny) a uzavretie výkladov obchodných priestorov v nebytovom priestore č. 2“, ktorej vlastníkom je vlastník nebytového priestoru. Stavebný úrad zároveň upustil od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania. Stavebný úrad v oznámení vyzval vlastníka nebytového priestoru k predloženiu projektovej dokumentácie na zabezpečovacie práce, a to v lehote 60 dní odo dňa doručenia oznámenia. V oznámení stavebný úrad zároveň vyzval účastníkov konania, aby sa najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia vyjadrili k začatému konaniu. Z predmetného oznámenia vyplýva, že mu predchádzali tieto skutočnosti:

- Na základe zistení zo štátneho stavebného dohľadu zo dňa 25.10.2022 stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2023/1817/104217/LiK, DuD zo dňa 17.08.2023 oznámil začatie konania o nariadení nevyhnutných úprav stavby „Bytový dom súp. č. 142, Hviezdoslavova 142, Trenčín“ umiestnenej na pozemku C-KN parc. č. 1115/18, vlastníkom ktorej sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu podľa LV 6040, v katastrálnom území Trenčín.

- Stavebný úrad v zmysle § 87 ods. 2 stavebného zákona zároveň v oznámení vyzval vlastníka stavby k predloženiu komplexného znaleckého posudku a návrhu opatrení na zabránenie nožnej deštrukcie stavby, ohrozenia na zdraví a živote osôb, navrhnutých odborne spôsobilou osobou, ktoré budú zrealizované v období pred nariadením nevyhnutných úprav v rozhodnutí, a to v lehote 15 dní odo dňa doručenia oznámenia.
- Dňa 08.09.2023 bol stavebnému úradu doručený znalecký posudok č. ZP/26/2023 zo dňa 10.08.2023 od Ing. Dušana Homolu, znalca v odbore stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, ev. č.: 914 522, vo veci posúdenia porúch predmetnej stavby, v ktorom popísal poruchy stavby a navrhol riešenie daného stavu, pričom uviedol, že doterajšie úpravy bytového domu neboli dobre zrealizované, čo sa teraz prejavuje havarijným stavom na niektorých oceľových konštrukciách okien a dvier uzavretia schodiska (kopilitové steny) a uzavretia výkladov obchodných priestorov a šikmých okien nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine.
- Dňa 12.02.2024 bolo stavebnému úradu doručené podanie od vlastníkov bytov v bytovom dome Hviezdoslavova 142, 911 01 Trenčín, ktorým žiadali, aby stavebný úrad upravil rozsah výzvy na predloženie projektovej dokumentácie, a to tak, aby sa povinnosť predložiť projektovú dokumentáciu nevzťahovala na časť výplní – okien, nakoľko táto konštrukcia podľa názoru vlastníkov bytov spadá v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov do výlučného vlastníctva vlastníkov nebytových priestorov.
- Stavebný úrad požiadal listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/288/12237/KoI zo dňa 04.03.2024 znalca Ing. Dušana Homolu o vyjadrenie za účelom spoľahlivého zistenia, či výplne otvorov v šikmých i zvislých stenách nebytových priestorov sa považujú za súčasť obvodovej steny vo vlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu podľa listu vlastníctva č. 6040 alebo za okenné konštrukcie vo vlastníctve vlastníka nebytového priestoru podľa listu vlastníctva č. 6040 nebytový priestor 1 a 2.
- Dňa 11.03.2024 bolo stavebnému úradu doručené podanie „Žiadosť o poskytnutie súčinnosti – odpoveď“ od znalca Ing. Dušana Homolu, v ktorom uviedol, že prvok daného bytového domu – šikmé presklenie sa nedá úplne jasne zatriediť. Zároveň dodal, že v stave, v akom sa predmetné šikmé presklenie nachádzajú, je možné ich považovať za spoločné časti bytového domu - izolačné konštrukcie. V prípade, ak sa premiestnia do zvislej roviny a bude ich možné užívať ako okenné výplne (otvárať, vetrať,...), stali by sa súčasťou nebytového priestoru vo vlastníctve konkrétneho vlastníka nebytového priestoru. Rovnako tak v prípade zrealizovania nových, zvislých okien (otváracé, sklopné, nie pevné) by sa stali súčasťou nebytového priestoru vo vlastníctve konkrétneho vlastníka nebytového priestoru (investícia vlastníka nebytového priestoru), avšak ich demontáž a výprávkový po odstránení konštrukcie by mala byť spoločná investícia.
- Dňa 15.03.2024 bolo stavebnému úradu zo strany SVB Pod Brezinou doručené podanie „Žiadosť o upresnenie výkladu spoločných častí domu pri presklených výplniach“, ktorej súčasťou bol aj výňatok z projektovej dokumentácie daného bytového domu ako aj fotografie tzv. šikmých okien z interiéru a exteriéru a odpoveď na uvedenú žiadosť od Ministerstva financií SR. Zo stanoviska Ministerstva financií SR k otázke či šikmé presklené výplne nachádzajúce sa v nebytových priestoroch daného bytového domu je možné považovať

za súkromný majetok prevádzok nebytov a za akých podmienok by sa už jednalo o spoločnú časť domu podľa § 2 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vyplýva nasledovné, cit.: „Z citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov je zrejmé, že okná vo všeobecnosti nespĺňajú podmienku ich nevyhnutnosti z dôvodu podstaty a bezpečnosti domu. Z uvedeného dôvodu zastávame názor, že okná nemožno subsumovať pod pojem spoločných častí domu. Z toho dôvodu sa domnievame, že nie je možné údržbu a opravu okien, bez ohľadu na to o aký typ okien ide, financovať z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.“

- Dňa 19.03.2024 bolo stavebnému úradu doručené podanie „Zdôvodnenie žiadosti vlastníkov bytov o úpravu výzvy na skutočných vlastníkov okien“ od SVB Pod Brezinou, v ktorom SVB Pod Brezinou tvrdilo, že šikmé okná nespĺňajú definíciu spoločnej časti daného bytového domu podľa § 2 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom na preukázanie svojho tvrdenia predložilo k podaniu i časť projektovej dokumentácie bytového domu, stanovisko Ministerstva financií SR (totožné s predloženým stanoviskom dňa 15.03.2024) a stanovisko Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností.

Stavebný úrad na podklade doručených podaní a príloh účastníkov konania v predmetnom oznámení skonštatoval, že na základe predloženej časti projektovej dokumentácie k stavebnému povoleniu na stavbu „76 b. j. CENTRUM II. Trenčín“, vypracovanej podnikom DRUPOS družstevný projektovo-inžiniersky podnik Slovenského zväzu bytových družstiev, Zátisie 10, 883 10 Bratislava, zodpovedný projektant: Ing. Mravec, z dátumu XII. 1977, sú presklené výplne umiestnené v nebytových priestoroch považované za šikmé okná. Vzhľadom na uvedené skutočnosti sa nejedná o konštrukcie v zmysle ust. § 2 ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t. j. šikmé okná sú vo výlučnom vlastníctve vlastníkov nebytových priestorov č. 1 a č. 2 v zmysle listu vlastníctva č. 6040.

Dňa 27.05.2024 boli stavebnému úradu doručené písomné námietky, ktoré si v konaní uplatnil vlastník nebytového priestoru. Vlastník nebytového priestoru súčasne s námietkami predložil aj znalecký posudok č. 013/2024 zo dňa 10.05.2024 vypracovaný znalcom Ing. Ondrejom Sovom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác a pozemné stavby, ev. č.: 913 189, vo veci posúdenia spoločných častí a zariadení daného bytového domu za účelom prípravy podkladov pre majetkoprávne vysporiadanie nehnuteľností, v ktorom identifikoval spoločné časti a priestory bytového domu.

Dňa 11.07.2024 sa na žiadosť vlastníka nebytového priestoru uskutočnila miestna obhliadka v predmetnom nebytovom priestore za účelom preverenia skutkového stavu, a to s ohľadom na prebiehajúce konanie o nariadení zabezpečovacích prác, z ktorej bola vyhotovená fotodokumentácia.

Dňa 16.07.2024 a 22.07.2024 bola stavebnému úradu doručená žiadosť vlastníka nebytového priestoru o predĺženie lehoty na predloženie projektovej dokumentácie do 30.09.2024 a žiadosť o prehodnotenie rozhodnutia o adresovaní výzvy na skutočného vlastníka stavby, ktorým je podľa vlastníka nebytového priestoru SVB Pod Brezinou.

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/43299/96461/KoI zo dňa 23.07.2024 upovedomil účastníkov konania o zmene rozsahu konania o nariadení zabezpečovacích prác na stavbe „Bytový dom súp. č. 142, Hviezdoslavova 142, Trenčín – šikmé okná nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine, nevyhovujúce a poškodené oceľové konštrukcie okien a dvier uzavretia schodiska (kopilitové steny) a uzavretie výkladov obchodných priestorov v nebytovom priestore č. 2“ tak, že predmetom konania o nariadení zabezpečovacích prác na stavbe sú šikmé okná nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine. Stavebný úrad v upovedomení vyzval vlastníka nebytového priestoru k predloženiu projektovej dokumentácie na zabezpečovacie práce tak, aby sa predišlo novej ujme na zdraví, živote a majetku, vzťahujúcu sa na šikmé okná nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve vlastníka nebytového priestoru, pričom stavebný úrad uviedol, aby predmetná projektová dokumentácia bola vyhotovená na základe záverov znaleckého posudku č. ZP/26/2023 znalca v odbore stavebníctvo, Ing. Dušana Homolu. Stavebný úrad na základe zistení z vykonanej miestnej obhliadky stavby dňa 11.07.2024 na mieste preveril umiestnenie nevyhovujúcich a poškodených oceľových konštrukcií okien a dvier uzavretia schodiska a posúdil charakter uzavretí výkladov v obchodných priestoroch predmetného nebytového priestoru, pričom dospel k záveru, že tieto tvoria priečelie bytového domu, resp. sú súčasťou prednej (priečelnej) fasády bytového domu, a tým pádom spadajú pod definíciu spoločnej časti bytového domu podľa § 2 ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V predmetnom upovedomení stavebný úrad na základe žiadosti vlastníka nebytového priestoru o predĺženie lehoty zo dňa 11.07.2024 zároveň predĺžil lehotu na predloženie projektovej dokumentácie na zabezpečovacie práce na stavbe do 30.09.2024.

Dňa 19.08.2024 bola stavebnému úradu doručená žiadosť vlastníka nebytového priestoru o predĺženie lehoty na predloženie projektovej dokumentácie do 30.09.2024 a žiadosť o prehodnotenie rozhodnutia o adresovaní výzvy na skutočného vlastníka stavby, ktorým je podľa vlastníka nebytového priestoru SVB Pod Brezinou, totožné so žiadosťami doručené stavebnému úradu dňa 16.07.2024 a 22.07.2024.

Dňa 02.09.2024 bolo stavebnému úradu doručené podanie označené ako „Žiadosť o správne označenie účastníka konania a adresáta povinnosti uloženej stavebným úradom“ od vlastníka nebytového priestoru, v rámci ktorého bolo predložené i splnomocnenie vlastníka nebytového priestoru v prospech spoločnosti LEGAL POINT s.r.o., so sídlom Nemocničná 979, 017 01 Považská Bystrica, IČO: 47 253 495, na zastupovanie vo veci predmetného konania. Vlastník nebytového priestoru v žiadosti uviedol, že zistené poškodené výplne priečelia (ktoré stavebný úrad pojmovo označuje ako okná) umiestnené na nebytovom priestore vo vlastníctve vlastníka nebytového priestoru sú v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spoločnými časťami bytového domu, čím je podľa vlastníka nebytového priestoru pasívne vecne legitimovaným a adresátom požiadavky stavebného úradu výlučne SVB Pod Brezinou. Vzhľadom na uvedené vlastníka nebytového priestoru požiadal stavebný úrad, aby obsah oznámenia o začatí konania o nariadení zabezpečovacích prác smeroval na SVB Pod Brezinou.

V administratívnom spise sa nachádza zápisnica z pracovného stretnutia zo dňa 24.09.2024. V predmetnej zápisnici je uvedené, že predmetom stretnutia sú zabezpečovacie práce v nebytových priestoroch č. 1 a č. 2, Bytový dom Hviezdoslavova 142, Trenčín. Do zápisnice vzniesli svoje vyjadrenia vlastníka nebytového priestoru a spoločnosť NOTRESA s.r.o. prostredníctvom svojho správcu majetku Branislava Beňušku.

Dňa 26.09.2024 bola stavebnému úradu doručená žiadosť vlastníka nebytového priestoru o poskytnutie informácii ku predmetnému konaniu, a to pod akými registratúrnymi údajmi eviduje stavebný úrad znalecký posudok č. 013/2024 zo dňa 10.05.2024 vypracovaný znalcom Ing. Ondrejom Sovom, ktorý bol predložený dňa 27.05.2024 spolu s vyjadrením vlastníka nebytového priestoru k oznámeniu o začatí konania o nariadení zabezpečovacích prác.

Dňa 26.09.2024 bola stavebnému úradu doručené doplnenie žiadosti vlastníka nebytového priestoru o oznámenie registratúrnych údajov, pod ktorými je zaregistrované vyjadrenie vlastníka nebytového priestoru k oznámeniu o začatí konania o nariadení zabezpečovacích prác doručené dňa 27.05.2024 na stavebný úrad.

Dňa 30.09.2024 vlastníka nebytového priestoru doručil stavebnému úradu návrh zabezpečovacích prác vypracovaný Ing. Jaroslavom Hrabovským, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 6288*13, ktorý obsahuje tri návrhy riešení havarijného stavu šikmých okien, a to buď vysklením šikmých okien alebo zabezpečením šikmých okien formou šikmých sietí osadených z exteriéru, alebo vytvorením samostatnej ochrannej drevenej konštrukcie s pevnou strechou umiestnenou v mieste chodníka, ktorá bude chrániť osoby pohybujúce sa po pešej zóne pred pádom zasklenia alebo celého okna – tzv. ochranný tunel.

Z administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad dňa 02.10.2024 umožnil vlastníkovi nebytového priestoru nahliadnuť do spisu č. 43299/2024.

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/43299/111128/KoI zo dňa 07.10.2024 oznámil vlastníkovi nebytového priestoru, že znalecký posudok č. 013/2024 zo dňa 10.05.2024 vypracovaný znalcom Ing. Ondrejom Sovom je vedený pod evidenčným číslom 84550/2024 zo dňa 27.05.2024 a zaradený do spisu číslo 43299/2024.

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/43299/111132/KoI zo dňa 07.10.2024 oznámil vlastníkovi nebytového priestoru, že vyjadrenie vlastníka nebytového priestoru k oznámeniu o začatí konania o nariadení zabezpečovacích prác a znalecký posudok č. 013/2024 zo dňa 10.05.2024 vypracovaný znalcom Ing. Ondrejom Sovom sú vedené pod evidenčným číslom 84550/2024 zo dňa 27.05.2024 a zaradené do spisu číslo 43299/2024.

Dňa 14.10.2024 bol vykonaný štátny stavebný dohľad na predmetnom bytovom dome, konkrétne v nebytových priestoroch č. 2, vo vlastníctve vlastníka nebytového priestoru za účelom obhliadky rozbitého výkladu.

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/43299/119196/KoI zo dňa 18.11.2024 oznámil účastníkom konania, že v súlade s ust. § 32 ods. 1 a 2 správneho poriadku obstará projektovú dokumentáciu na uskutočnenie zabezpečovacích prác na predmetnej stavbe, nakoľko návrh zabezpečovacích prác doložený zo strany vlastníka nebytového priestoru nie je projektovou dokumentáciou v zmysle príslušných právnych predpisov a s ohľadom na vysoké riziko samovoľného vypadnutia šikmých okien v predmetnom nebytovom priestore. Stavebný úrad nad rámec uvedených skutočností uviedol, že sa so všetkými podaniami vlastníka nebytového priestoru predloženými v prebiehajúcom správnom konaní vysporiada v odôvodnení rozhodnutia.

Dňa 29.11.2024 bol mestu Trenčín doručený podnet z Okresnej prokuratúry Trenčín za účelom vyžiadania spisového materiálu.

Z administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad dňa 04.12.2024 umožnil vlastníkovi nebytového priestoru nahliadnuť do spisu č. 43299/2024.

Stavebný úrad na základe doručeného podnetu z Okresnej prokuratúry Trenčín listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2024/288/124343/KoI zo dňa 13.12.2024 doručil svoje vyjadrenie spolu s požadovaným spisovým materiálom na Okresnú prokuratúru Trenčín.

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2025/114/3007/KoI zo dňa 15.01.2025 oznámil zvolanie štátneho stavebného dohľadu na deň 29.01.2025 za účelom preverenia stavebnotechnického stavu šikmých a zvislých okien z dôvodu určenia zabezpečovacích prác na predmetnej stavbe.

Z administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad dňa 22.01.2025 umožnil Ing. Máriovi Bezákovi nahliadnuť do spisu č. 114/2025.

Dňa 29.01.2025 bol vykonaný štátny stavebný dohľad na predmetnom bytovom dome, konkrétne v nebytových priestoroch č. 2, vo vlastníctve vlastníka nebytového priestoru za účelom preverenia stavebnotechnického stavu šikmých a zvislých okien z dôvodu určenia zabezpečovacích prác na predmetnej stavbe. Do záznamu z výkonu štátneho stavebného dohľadu vzniesol svoje vyjadrenie vlastníka nebytového priestoru.

Z administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad dňa 07.03.2025 a 23.03.2025 umožnil vlastníkovi nebytového priestoru nahliadnuť do spisu č. 114/2025.

Dňa 16.04.2025 bola stavebnému úradu doručená projektová dokumentácia „Bytový dom – zabezpečenie šikmých okien“ vypracovaná spoločnosťou NEODOMUS s.r.o., Jilemnického 2, 911 01 Trenčín, IČO: 36 300 489, zodpovedný projektant: Ing. Juraj Šinka, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 2937*Z*3-2.

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2025/114/27392/KoI zo dňa 17.04.2025 oznámil doplnenie podkladov pre rozhodnutie o nariadení zabezpečovacích práv na stavbe o:

1. Záznam z výkonu štátneho stavebného dohľadu zo dňa 29.01.2025
2. Technická správa s výkresovou časťou zo dňa 16.04.2025 vypracovaná spoločnosťou NEO DOMUS s.r.o.

V oznámení stavebný úrad zároveň vyzval účastníkov konania, aby sa najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia oboznámenia vyjadrili k podkladom rozhodnutia.

Dňa 13.05.2025 bola stavebnému úradu doručená žiadosť od vlastníka nebytového priestoru o predĺženie lehoty na vyjadrenie sa k podkladom rozhodnutia do 31.05.2025.

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2025/114/78013/KoI zo dňa 20.05.2025 oznámil predĺženie lehoty na vyjadrenie sa k podkladom rozhodnutia do 31.05.2025.

Dňa 29.05.2025 bolo stavebnému úradu doručené vyjadrenie od vlastníka nebytového priestoru k podkladom rozhodnutia.

Dňa 04.11.2025 vydal stavebný úrad prvostupňové rozhodnutie, ktorým nariadil vlastníkovi nebytového priestoru vykonať neodkladné zabezpečovacie práce na stavbe, ktorými sa zabezpečí bezpečnosť stavby pri užívaní, tak aby nedošlo k ohrozeniu chodcov kráčajúcich po pešej zóne pod šikmými oknami a oknami v bočných stenách a vo zvislej rovine nebytového priestoru č. 2, v prípade ak by kotvenie šikmých okien zlyhalo a vypadli by, v zmysle predloženej projektovej dokumentácie - technickej správy, profesijná časť Statika, spracovanej Ing. Jurajom Šinkom, konkrétne: zhotovenie záchytnej konštrukcie z drevených hranolov a pletiva po celej dĺžke šikmých okien a okien v bočných stenách a vo zvislej rovine v nebytovom priestore č. 2. Životnosť takejto konštrukcie sú štyri roky. Stavebný úrad v prvostupňovom rozhodnutí zároveň určil záväzné podmienky pre vykonanie nariadených zabezpečovacích prác.

Z administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad umožnil dňa 10.12.2025 Ing. Máriovi Bezákovi a dňa 17.12.2025 vlastníkovi nebytového priestoru nahliadnuť do spisu č. 114/2025.

Dňa 19.12.2025 bolo stavebnému úradu doručené podanie od vlastníka nebytového priestoru, ktorým namieta nesprávnosť vyhotovenej doložky právoplatnosti a vykonateľnosti k prvostupňovému rozhodnutiu.

Z administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad dňa 28.01.2026 umožnil vlastníkovi nebytového priestoru nahliadnuť do spisu č. 509/2026 (predchádzajúce č. s. 114/2025).

Stavebný úrad listom č. MSÚTN-ÚSaŽP/2026/509/7154/KoI zo dňa 29.01.2026 oznámil vlastníkovi nebytového priestoru zrušenie doložky právoplatnosti a vykonateľnosti prvostupňového rozhodnutia, vyhotovenej dňa 16.12.2025. V oznámení stavebný úrad zároveň uviedol, že opravená doložka právoplatnosti bude vlastníkovi nebytového priestoru doručená

po nadobudnutí právoplatnosti prvostupňového rozhodnutia a doložka vykonateľnosti po nadobudnutí vykonateľnosti prvostupňového rozhodnutia.

Dňa 27.03.2026 bolo stavebnému úradu doručené upovedomenie od vlastníka nebytového priestoru o tom, že neodkladné zabezpečovacie práce stavby nevykoná, pričom uviedol zdôvodnenia.

Odvolací orgán po preskúmaní prvostupňového rozhodnutia a ním súvisiaceho spisového materiálu v celom rozsahu, posúdení podaných odvolaní a na základe výsledku vlastného zisťovania a hodnotenia dôkazov v konaní o odvolaní, súčasťou ktorých bolo porovnanie s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, zistil dôvody na zrušenie prvostupňového rozhodnutia a vrátenie veci na nové prejednanie a rozhodnutie stavebnému úradu.

Podľa § 3 ods. 1 správneho poriadku správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 3 ods. 5 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa § 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Podľa § 34 ods. 2 správneho poriadku dôkazmi sú najmä výsluch svedkov, znalecké posudky, listiny a ohliadka.

Podľa § 34 ods. 5 správneho poriadku správny orgán hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti.

S poukazom na citované ustanovenia stavebného zákona má odvolací orgán za potrebné zdôrazniť, že procesným právom účastníka je aj právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia. Povinnosť stavebného úradu riadne odôvodniť svoje rozhodnutie vyplýva z § 47 ods. 3 správneho poriadku. V odôvodnení rozhodnutia v nadväznosti na § 47 ods. 3 správneho poriadku musí stavebný úrad odôvodniť vyhovieť námietke alebo zamietnutie námietky a zhrnúť všetky zistené skutočnosti, ktoré odôvodňujú výrok rozhodnutia. V tejto súvislosti odvolací orgán ďalej uvádza, že povinnosťou stavebného úradu je i riadne odôvodniť zhodnotenie vykonaných dôkazov. V odôvodnení rozhodnutia v nadväznosti na § 34 ods. 5 v spojení s § 47 ods. 3 správneho poriadku musí stavebný úrad zhodnotiť všetky výsledky vykonaných dôkazov, a to každý oddelene a potom vo vzájomných súvislostiach, ktoré odôvodňujú výrok rozhodnutia. Zásada voľného hodnotenia dôkazov nezbavuje stavebný úrad povinnosti uviesť v odôvodnení rozhodnutia skutočnosti, ktoré uznal za dokázané, a dôvody, na základe ktorých dospel k svojmu presvedčeniu, pričom je povinný i odôvodniť prečo nepripustil niektorý dôkaz. Nedostatok riadneho a vyčerpávajúceho odôvodnenia rozhodnutia je preto porušením procesného práva účastníka konania.

Odvolací orgán dospel k záveru, že stavebný úrad sa v dostatočnom rozsahu nevysporiadal s námietkami vlastníka nebytového priestoru smerujúcimi k vlastníctvu šikmých okien (námietky č. 1, 4 a 5). Vlastník nebytového priestoru mal za to, že šikmé okná nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine sú spoločnými časťami bytového domu podľa § 2 ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a preto sú vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu. V tejto súvislosti mal za to, že predmetné šikmé okná umiestnené v nebytovom priestore č. 2 sú súčasťou fasády (ide o výplne priečelia), a preto pasívne vecne legitimovaným adresátom požiadavky stavebného úradu majú byť všetci vlastníci bytového domu, resp. SVB Pod Brezinou. Stavebný úrad námietky neakceptoval.

Odvolací orgán v prvom rade konštatuje, že stavebný úrad pri posudzovaní „šikmého presklenenia“ správne vychádzal z jeho vymedzenia v projektovej dokumentácii k stavebnému povoleniu na stavbu „76 b.j. CENTRUM II. Trenčín“, vypracovanej podnikom DRUPOS družstevný projektovo - inžiniersky podnik Slovenského zväzu bytových družstiev, Zátíšie 10, 883 10 Bratislava, zodpovedným projektantom Ing. Mravcom, z dátumu XII. 1977, podľa ktorej sú presklené výplne umiestnené v nebytových priestoroch považované za šikmé okná. V tejto súvislosti je potrebné zdôrazniť, že pri posudzovaní, o akú stavebnú konštrukciu v konkrétnom prípade ide, je potrebné vychádzať z projektovej dokumentácie. Z tohto dôvodu odvolací orgán na podklade predmetnej projektovej dokumentácie konštatuje, že predmetné presklené výplne umiestnené v nebytovom priestore č. 2 sa považujú za šikmé okná.

Odvolací orgán však má za to, že stavebný úrad sa v odôvodnení prvostupňového rozhodnutia nedostatočne vysporiadal s odpoveďou na otázku, kto je vlastníkom šikmých okien a okien v bočných stenách a vo zvislej rovine (ďalej aj „okná“). Stavebný úrad záver o tom, že vlastník nebytového priestoru je vlastníkom okien odôvodnil len tým, že predstavujú výplň stavebného otvoru v stene budovy tvoriacu súčasť nebytových priestorov, slúžia na využívanie len vlastníkom predmetných nebytových priestorov, nie sú umiestnené v spoločných priestoroch bytového domu, čím spadajú do výlučného vlastníctva vlastníka nebytového priestoru, pričom v tejto súvislosti poukázal na rozsudok Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 3 Co 383/2013 zo dňa 22.08.2013 a

na STN 74 6101. Takto formulované odôvodnenie vo vzťahu k námietkam vlastníka nebytového priestoru odvolací orgán vyhodnotil ako nedostatočné, čo spôsobilo nepreskúmateľnosť prvostupňového rozhodnutia. Odvolací orgán uvádza, že z dikcie § 94 ods. 1 stavebného zákona vyplýva, že neodkladné zabezpečovacie práce možno nariadiť iba vlastníkovi stavby. Z tohto dôvodu bolo úlohou stavebného úradu v posudzovanej veci dôsledne ozrejmiť, na základe akých skutkových okolností vyhodnotil vlastníka nebytového priestoru ako vlastníka okien, najmä uviesť dôvody, prečo nie je možné okná považovať za spoločnú časť bytového domu, k čomu v predmetnom prípade zo strany stavebného úradu nedošlo.

Odvolací orgán v tejto súvislosti zdôrazňuje, že zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v § 2 ods. 1 písm. g) definuje spoločné časti bytového domu ako časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, ide napríklad o základy domu, strechu, chodbu, obvodové múry, priečelie, vchody, schodištia, terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Zákonný výpočet týchto prvkov však nie je úplný, je iba demonštratívny (príkladný), čo umožňuje dané ustanovenie rozšíriť podľa konkrétnych okolností aj na iné prvky bytového domu. Okolnosť, že určitá spoločná časť bytového domu nie je prístupná pre všetkých vlastníkov bytov v danom bytovom dome, je pritom irelevantná. Podľa názoru odvolacieho orgánu za podstatu bytového domu možno považovať i jeho celkový tvar, resp. architektúru (umelecké a technické riešenie stavby, jej členitosť). Odvolací orgán uvádza, že vlastníka nebytového priestoru v rámci námietok poukázal i na to, že šikmé okná predstavujú aj osobitý a mimoriadne výrazný prvok architektúry fasády bytového domu Hviezdoslavova 142. S poukazom na uvedené bolo preto povinnosťou stavebného úradu náležite vyhodnotiť, či šikmé okná spoludávajú celkový tvar bytového domu, architektúru bytového domu, čo však stavebný úrad nespravil. Stavebný úrad na túto námietku neposkytol vlastníkovi nebytového priestoru žiadnu odpoveď. Vlastník nebytového priestoru konkrétne ďalej namietal i to, že stavebný úrad nezhodnotil ním predložené dôkazy ani neodôvodnil príčiny, pre ktoré neboli tieto dôkazy vykonané. Vlastník nebytového priestoru poukázal konkrétne na znalecký posudok č. 013/2024 zo dňa 10.05.2024 vypracovaný znalcom Ing. Ondrejom Sovom a vyjadrenie znalca Ing. Dušana Homolu zo dňa 06.03.2024, ktoré identifikujú spoločné časti a priestory stavby a na odborné stanovisko č. 002/2024 znalca Ing. Sovu predložené dňa 08.03.2024 spoločnosťou NOTRESA s.r.o.. Odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad v prvostupňovom rozhodnutí vôbec nezdôvodnil, prečo neprihliadol na predložený znalecký posudok, stanovisko a vyjadrenie uvedených znalcov. Ak stavebný úrad neakceptuje dôkaz účastníka konania, nie je v súlade s právom na riadne odôvodnenie rozhodnutia sa k nemu vôbec nevyjadriť alebo naň reagovať len tvrdením o jeho neopodstatnenosti, ale je potrebné uviesť i skutočnosti, z ktorých vyvodil tento záver. Odvolací orgán uvádza, že rozsudok Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 3 Co 383/2013 zo dňa 22.08.2013, na ktorý stavebný úrad poukazuje v odôvodnení námietok, nemožno považovať za adekvátne, nakoľko sa v danom prípade jedná o odlišný skutkový stav, neporovnateľný so skutkovým stavom predmetnej veci. Odvolací orgán poukazuje i na to, že súdne rozhodnutia (judikáty) nemajú všeobecnú právnu záväznosť. Súdne rozhodnutie zaväzuje iba účastníkov konania v konkrétnej veci (pôsobí teda „inter partes“). Odvolací orgán ďalej uvádza, že norma STN 74 6101, na ktorú poukazuje stavebný úrad v odôvodnení námietok, je normou pre drevené okná, čo však nekorešponduje so skutkovým stavom.

Odvolací orgán ďalej uvádza, že stavebný úrad sa v dostatočnom rozsahu nevysporiadal ani s námietkou vlastníka nebytového priestoru týkajúcou sa komplexného stavebného riešenia havarijného stavu priečelia (námietka č. 7). Stavebný úrad zamietol námietku, pričom v odôvodnení námietky len poukázal na skutočnosť, že zabezpečenie šikmých okien nachádzajúcich sa nad pešou zónou sa rieši v predmetnom konaní na základe znaleckého posudku č. ZP/26/2023 znalca Ing. Dušana Homolu, v ktorom znalec uvádza, že odporúča komplexné riešenie stavby, ktoré by malo byť predmetom ďalších stavebných konaní. Odvolací orgán uvádza, že toto tvrdenie stavebného úradu však nekorešponduje so skutočnosťou, nakoľko znalec Ing. Dušan Homola vo svojom znaleckom posudku neuviedol takéto vyjadrenie. Znalec v závere svojho posudku uviedol, že k riešeniu aktuálneho stavu je potrebné pristúpiť koncepčne s ohľadom na nutnú postupnosť prác a ich závažnosť, pričom ako prvé musia byť vymenené šikmé okná nad pešou zónou vrátane okien v bočných stenách a vo zvislej rovine, a zároveň k tejto výmene pridružiť nevyhovujúce a poškodené oceľové konštrukcie okien a dvier uzavretia schodiska (kopilitové steny), a uzavretie výkladov obchodných priestorov. S poukazom na uvedené skutočnosti je odvolací orgán toho názoru, že odôvodnenie zamietnutia námietky je nepreskúmateľné a zaťažené nedostatkom dôvodov, prečo námietka je nedôvodná.

Odvolací orgán ďalej uvádza, že stavebný úrad sa v dostatočnom rozsahu nevysporiadal ani s námietkou vlastníka nebytového priestoru týkajúcou sa návrhu riešenia zabezpečovacích prác (námietka č. 9). Vlastník nebytového priestoru namietal nedostatky projektovej dokumentácie riešiacej návrh zabezpečovacích prác vrátane nesprávnosti statického výpočtu, ako aj že návrh riešenia zabezpečovacích prác neberie do úvahy stav poškodenia kotviacich prvkov konštrukcie šikmých okien zistený v statickom posudku stavby vyhotovenom Ing. Jozefom Hviezdarekom zo dňa 31.05.2022. V tejto súvislosti stavebný úrad v odôvodnení námietky len stroho poukázal na to, že prizval projektanta Ing. Juraja Šinku na štátny stavebný dohľad za účelom preverenia stavebnotechnického stavu šikmých a zvislých okien z dôvodu určenia zabezpečovacích prác na stavbe, pričom tieto zistenia boli podkladom na vypracovanie projektovej dokumentácie. Takéto vysporiadanie sa s námietkou považuje odvolací orgán za nedostatočné. Ak účastník konania spochybni správnosť a úplnosť projektovej dokumentácie, nie je možné sa s námietkou vysporiadať len spôsobom, že projektová dokumentácia bola vypracovaná na základe zistení zo štátneho stavebného dohľadu. Za účelom spoľahlivého zistenia skutočného stavu veci bolo podľa názoru odvolacieho orgánu potrebné vyzvať projektanta na vyjadrenie sa k týmto konkrétnym námietkam vlastníka nebytového priestoru.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti odvolací orgán uvádza, že odôvodnenie námietok stavebným úradom nemožno považovať za presvedčujúce, spĺňajúce požiadavky uvedené v § 47 ods. 3 správneho poriadku. Odvolací orgán musí teda konštatovať nepreskúmateľnosť odôvodnenia prvostupňového rozhodnutia pre absenciu zákonných náležitostí podľa § 47 ods. 3 správneho poriadku.

V novom prerokovaní veci je stavebný úrad povinný riadne sa vysporiadať so všetkými námietkami účastníkov konania uplatnenými v konaní, tak ako to vyplýva z ust. § 47

ods. 3 správneho poriadku, aby bolo zrejmé, na základe čoho dospel stavebný úrad k právnomu záveru vo svojom rozhodnutí. Úlohou stavebného úradu bude náležite vyhodnotiť vlastníka okien a tento záver dostatočne odôvodniť.

Odvolací orgán ďalej poukazuje na to, že z projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. Jurajom Šinkom vyplýva, že vykonaním zabezpečovacích prác dôjde k zásahu i do spoločných častí bytového domu, konkrétne do obvodovej konštrukcie (vnútorné drevené hranoly majú byť pripevnené turboskurtkami, prípadne skrutkami s plastovými hmoždinami priemeru 10 mm do betónových častí nad a pod oknami). Stavebný úrad sa však v danom prípade s týmto zásahom do spoločných častí žiadnym spôsobom nevysporiadal. Odvolací orgán v tejto súvislosti poukazuje na ust. § 26 ods. 1 písm. d) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., podľa ktorého rozhodnutie, ktorým stavebný úrad nariaďuje vykonať zabezpečovacie práce, obsahuje okrem všeobecných náležitostí údaje o nevyhnutnom rozsahu susedných pozemkov a stavieb, ktoré sa majú použiť pri vykonávaní zabezpečovacích prác, a povinnosť ich vlastníkov, aby po určený čas trpeli vykonávanie niektorých prác zo svojich nehnuteľností alebo aby na nich trpeli dočasné umiestnenie konštrukcií.

Odvolací orgán ďalej poukazuje aj na všeobecné, neurčité a nezrozumiteľné uvedenie podmienky pre vykonanie nariadených zabezpečovacích prác uvedenej v prvostupňovom rozhodnutí (podmienka č. 2), cit: „*Vlastník (stavebník) je povinný skoordinať zabezpečovacie práce na základe dohody s dodávateľom prebiehajúcej stavby „Revitalizácia...! stavebníka mesto Trenčín.“* Stanovenie takto formulovanej podmienky je podľa názoru odvolacieho orgánu nepreskúmateľné, nakoľko nie je zrejmé, akým spôsobom má byť zabezpečená koordinácia prác a dokonca nie je uvedený ani celý názov prebiehajúcej stavby.

Podľa § 94 ods. 1 stavebného zákona ak stavba svojím stavom ohrozuje život alebo zdravie osôb, prípadne značné majetkové alebo kultúrne hodnoty, a ak nie je nevyhnutné stavbu ihneď odstrániť, nariadi stavebný úrad vykonať neodkladné zabezpečovacie práce vlastníkovi stavby.

Podľa § 25 ods. 5 správneho poriadku ak má účastník konania zástupcu s plnomocenstvom na celé konanie, písomnosť určená do vlastných rúk sa doručuje iba tomu zástupcovi. Ustanovenia odsekov 1 až 3 sa vzťahujú na toto doručovanie. Ak však účastník konania má osobne v konaní niečo vykonať, doručuje sa písomnosť nielen zástupcovi, ale aj jemu.

Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na to, že prvostupňové rozhodnutie doručoval iba právnomu zástupcovi vlastníka nebytového priestoru spol. LEGAL POINT s.r.o., v dôsledku čoho postupoval v rozpore s § 25 ods. 5 správneho poriadku. Odvolací orgán uvádza, že v citovanom ustanovení je zakotvená výnimka z pravidla, že písomnosť sa zásadne doručuje zástupcovi s plnomocenstvom na celé konanie. Ak má účastník konania niečo vykonať osobne, musí správny orgán doručiť písomnosť nielen zástupcovi, ale aj tomuto účastníkovi. Nakoľko rozhodnutím o nariadení neodkladných zabezpečovacích prác sa nariaďuje vlastníkovi stavby, aby niečo osobne vykonal, tzn. uskutočnil neodkladné zabezpečovacie práce, stavebný úrad je povinný doručiť

rozhodnutie aj vlastníkovi stavby do vlastných rúk, čo však ako bolo uvedené vyššie stavebný úrad nespravil.

Podľa § 47 ods. 2 správneho poriadku výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 47 ods. 4 správneho poriadku poučenie o odvolaní (rozklade) obsahuje údaj, či je rozhodnutie konečné alebo či sa možno proti nemu odvolať (podať rozklad), v akej lehote, na ktorý orgán a kde možno odvolanie podať. Poučenie obsahuje aj údaj, či rozhodnutie možno preskúmať súdom.

Podľa § 55 ods. 1 správneho poriadku pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak, včas podané odvolanie má odkladný účinok.

Podľa § 55 ods. 2 správneho poriadku ak to vyžaduje naliehavý všeobecný záujem alebo ak je nebezpečenstvo, že odkladom výkonu rozhodnutia utrpí účastník konania alebo niekto iný nenahraditeľnú ujmu, môže správny orgán odkladný účinok vylúčiť; naliehavosť treba riadne odôvodniť. Odkladný účinok nemožno vylúčiť, ak tak ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 55 ods. 3 správneho poriadku proti rozhodnutiu o vylúčení odkladného účinku sa nemožno odvolať.

Odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad postupoval zmätočne, keď v poučení prvostupňového rozhodnutia uviedol, že včas podané odvolanie má odkladný účinok a následne s poukazom na § 55 ods. 2 správneho poriadku uviedol, že sa vylučuje odkladný účinok odvolania. Odvolací orgán dáva do pozornosti, že odvolanie v zmysle § 54 správneho poriadku je procesný úkon proti neprávoplatnému rozhodnutiu správneho orgánu vtedy, ak je podané riadnym účastníkom konania a v zákonnej 15 dňovej lehote a takto riadne podané odvolanie, ktoré má devolutívny účinok, v zmysle zásady dvojinstančnosti konania zakladá právny nárok účastníka na to, aby o jeho odvolaní nadriadený správny orgán v zmysle ust. § 59 tohto zákona rozhodol. V ust. § 55 ods. 1 správneho poriadku je zakotvená zásada, podľa ktorej má každé včas/riadne podané odvolanie odkladný účinok. Odkladný účinok odvolania znamená, že toto odvolanie zabraňuje tomu, aby sa napadnuté rozhodnutie stalo právoplatným pred skončením odvolacieho konania. Táto zásada sa však neuplatní vtedy, ak odkladný účinok odvolania výslovne vylúči zákon alebo ak odkladný účinok na základe zákona vylúči správny orgán. Odvolací orgán však uvádza, že v zmysle § 55 ods. 2 správneho poriadku o vylúčení odkladného účinku rozhoduje správny orgán len formou rozhodnutia, a to spravidla rozhodnutím vo veci samej (prípadne aj dodatočne samostatným rozhodnutím, napr. ak dôvody vylúčenia odkladného účinku vznikli až po vydaní rozhodnutia). Ak je rozhodnutie o vylúčení odkladného účinku súčasťou rozhodnutia, ktorého odkladný účinok sa vylučuje, tak sa výroková časť tohto rozhodnutia rozšíri o ďalší výrok,

ktorý sa týka odkladného účinku. Vzhľadom na uvedené odvolací orgán konštatuje, že stavebný úrad sa dopustil pochybenia tým, že o vylúčení odkladného účinku odvolania nerozhodol vo výrokovej časti prvostupňového rozhodnutia.

Odvolací orgán ďalej konštatuje, že vo výrokovej časti prvostupňového rozhodnutia nebola jednoznačne určená lehota pre vykonanie nariadených zabezpečovacích prác, nakoľko stavebný úrad určil lehotu do 31.03.2026 odo dňa nadobudnutia právoplatnosti prvostupňového rozhodnutia. Takéto určenie lehoty v prvostupňovom rozhodnutí považuje odvolací orgán za nesprávne a zmätočné.

Podľa § 97 ods. 1 stavebného zákona účastníkmi konania podľa § 86 až 96 sú právnické osoby a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemku alebo stavbe a ktorých práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Odvolací orgán na základe predloženého administratívneho spisu konštatuje, že stavebný úrad si v konaní riadne neustálil okruh účastníkov konania v zmysle § 97 ods. 1 stavebného zákona. Z rozdeľovníka písomností vyplýva, že stavebný úrad konal iba s vlastníkom nebytového priestoru ako s účastníkom konania, pričom vlastníkom stavby (LV č. 6040, k. ú. Trenčín) a vlastníkom pozemku (LV č. 6158, k. ú. Trenčín), na ktorom je postavená stavba bytového domu doručoval písomnosti vrátane prvostupňového rozhodnutia na vedomie. Z obsahu administratívneho spisu odvolací orgán zistil, že daným vlastníkom stavby a pozemku boli písomnosti doručované do vlastných rúk. Odvolací orgán poukazuje i na to, že Ing. Máriovi Bezákovi (vlastník bytu v dotknutom bytovom dome) bolo umožnené v dňoch 22.01.2025 a 10.12.2025 nahliadnuť do administratívneho spisu predmetného konania. Odvolací orgán s poukazom na § 97 ods. 1 stavebného zákona uvádza, že vlastníci stavby (LV č. 6040, k. ú. Trenčín) a vlastníci pozemku (LV č. 6158, k. ú. Trenčín), na ktorom je postavená stavba bytového domu majú mať v predmetnom konaní o nariadení zabezpečovacích prác postavenie účastníkov konania. Odvolací orgán v tejto súvislosti upozorňuje na to, že v rozdeľovníku písomností nie je uvedené mesto Trenčín ako spoluvlastník pozemku. V nadväznosti na uvedené odvolací orgán dáva do pozornosti, že projektant a spoločenstvo nie sú podľa § 97 stavebného zákona účastníkmi konania o nariadení neodkladných zabezpečovacích prác. Vzhľadom na zmätočný postup je povinnosťou stavebného úradu v novom prerokovaní veci riadne si ustáliť okruh účastníkov konania v zmysle § 97 stavebného zákona.

S uvedeným pochybením stavebného úradu súvisí i ďalšie pochybenie spočívajúce v tom, že v konaní nebolo ani preukázané doručenie písomností (oznámenie o začatí konania zo dňa 03.05.2024, oboznámenie sa s podkladmi pre rozhodnutie zo dňa 17.04.2025, oznámenie o predĺžení lehoty na vyjadrenie sa k podkladom rozhodnutia zo dňa 20.05.2025, upovedomenie o podanom odvolaní zo dňa 16.12.2025) všetkým vlastníkom stavby (LV č. 6040, k. ú. Trenčín), resp. vlastníkom pozemku (LV č. 6158, k. ú. Trenčín), na ktorom je postavená stavba, nakoľko v administratívnom spise absentujú niektoré doručenky vlastníkov (napr. ku oznámeniu o začatí konania zo dňa 03.05.2024 absentuje doručka vlastníčky Zuzany Kolárovskej).

Podľa § 3 ods. 4 správneho poriadku správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správnenému vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Podľa § 49 ods. 2 správneho poriadku v ostatných prípadoch, ak osobitný zákon neustanovuje inak, je správny orgán povinný rozhodnúť vo veci do 30 dní od začatia konania; vo zvlášť zložitých prípadoch rozhodne najneskôr do 60 dní; ak nemožno vzhľadom na povahu veci rozhodnúť ani v tejto lehote, môže ju primerane predĺžiť odvolací orgán (orgán príslušný rozhodnúť o rozklade). Ak správny orgán nemôže rozhodnúť do 30, prípadne do 60 dní, je povinný o tom účastníka konania s uvedením dôvodov upovedomiť.

Odvolací orgán ďalej konštatuje, že z obsahu administratívneho spisu má za preukázané, že stavebný úrad v konaní porušil základnú zásadu správneho konania vyplývajúcu z § 3 ods. 4 správneho poriadku, t. j. zásadu rýchlosti a hospodárnosti konania, ktorá sa v zmysle § 140 stavebného zákona subsidiárne aplikuje aj v predmetnom konaní. Jej podstata spočíva v tom, aby správne orgány vybavili vec včas a bez zbytočných prieťahov a zároveň, aby konanie prebiehalo hospodárne s použitím najvhodnejších prostriedkov vedúcich k správnenému vybaveniu veci. Odvolací orgán v tejto súvislosti poukazuje na to, že stavebný úrad vydal prvostupňové rozhodnutie až po viac ako 5 mesiacoch po uplynutí predĺženej lehoty na vyjadrenie sa k podkladom rozhodnutia (31.05.2025). Uvedené má za následok porušenie základného práva účastníka konania na prerokovanie veci bez zbytočných prieťahov.

Podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku ak nerozhodne správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, o odvolaní, predloží ho spolu s výsledkami doplneného konania a so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo, a upovedomí o tom účastníka konania.

Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na to, že postupoval v rozpore s ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku, nakoľko v upovedomení o podanom odvolaní č. MSÚTN-ÚSaŽP/2025/114/145056/KoI zo dňa 16.12.2025 zároveň upovedomil účastníkov konania o predložení spisového materiálu s podanými odvolaniami odvolaciemu orgánu po uplynutí lehoty na vyjadrenie sa k odvolaniam. Stavebný úrad mal upovedomiť účastníkov konania o predložení odvolaní spolu s výsledkami doplneného konania a so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu až po jeho predložení odvolaciemu orgánu, tak ako to vyplýva z § 57 ods. 2 správneho poriadku, čo však stavebný úrad nespravil.

Odvolací orgán uvádza, že dňom 01.04.2025 nadobudol účinnosť zákon č. 25/2025 Z. z.. S poukazom na uvedené odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na to, že v prvostupňovom rozhodnutí ako aj v ďalších písomnostiach (oboznámenie sa s podkladmi pre rozhodnutie zo dňa

17.04.2025, oznámenie o predĺžení lehoty na vyjadrenie sa k podkladom rozhodnutia zo dňa 20.05.2025, upovedomenie o podanom odvolaní zo dňa 16.12.2025, nesprávne vyhotovená doložka právoplatnosti a vykonateľnosti – odpoveď zo dňa 29.01.2026) uviedol nesprávne paragrafové znenia ustanovení, na základe ktorých určil svoju vecnú príslušnosť, správne mal uviesť § 15 v spojení s § 84 ods. 8 zákona č. 25/2025 Z. z. (nie § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.).

Odvolací orgán poukazuje na to, že stavebný úrad v písomnostiach (oznámenie o začatí konania zo dňa 03.05.2024, upovedomenie zo dňa 23.07.2024, oznámenie zo dňa 18.11.2024, oboznámenie sa s podkladmi pre rozhodnutie zo dňa 17.04.2025) zmätočne uviedol, že vyzýva k vyjadreniu, resp. upovedomuje i dotknuté orgány, nakoľko v rozdeľovníku písomností nie je uvedený žiaden dotknutý orgán.

Odvolací orgán na základe predloženého administratívneho spisu poukazuje na skutočnosť, že predmetnému konaniu o nariadení zabezpečovacích prác stavby predchádzalo konanie o nariadení nevyhnutných úprav stavby „Bytový dom súp. č. 142, Hviezdoslavova 142, Trenčín“. V nadväznosti na uvedené odvolací orgán konštatuje, že v administratívnom spise týkajúcom sa predmetnej veci absentujú stanoviská, resp. vyjadrenia, na ktoré vlastník nebytového priestoru poukazuje pri uplatnení svojich námietok počas konania, a ktoré boli predložené zrejme v konaní o nariadení nevyhnutných úprav stavby (právne stanovisko JUDr. Andreja Opetu predložené dňa 30.11.2023 predsedovi SVB Pod Brezinou, odborné stanovisko č. 002/2024 znalca Ing. Sovu predložené dňa 08.03.2024 spoločnosťou NOTRESA s.r.o. a odborné stanovisko č. 11/2024 znalca Ing. Štefana Uhlára). Odvolací orgán v tejto súvislosti uvádza, že dané stanoviská, resp. vyjadrenia mali byť súčasťou administratívneho spisu o nariadení zabezpečovacích prác stavby (ako „kópie“). S poukazom na uvedené má odvolací orgán za potrebné upozorniť stavebný úrad na to, že pod administratívnym spisom treba rozumieť úplný, žurnalizovaný a originálny spisový materiál týkajúci sa veci vrátane originálu dokladov o doručení. Z jeho obsahu musí byť okrem iného zrejmé, kedy boli jednotlivé písomnosti stavebnému úradu doručené.

Odvolací orgán pri preskúmaní prvostupňového rozhodnutia sa zaoberal aj dôvodmi uvedenými odvolateľom 1 a odvolateľom 2 v podaných odvolaniach:

Vo vzťahu k námietkam odvolateľa 1 týkajúcich sa vlastníctva okien, nedostatočného vysporiadania sa s odbornými názormi znalcov v prvostupňovom rozhodnutí, vysporiadania sa s námietkou č. 1 v odôvodnení prvostupňového rozhodnutia a záväzných podmienok pre vykonanie nariadených zabezpečovacích prác uvedených vo výrokovej časti prvostupňového rozhodnutia odvolací orgán uvádza, že ide o pochybenia stavebného úradu, s ktorými sa už zaoberal v predchádzajúcej časti odôvodnenia tohto rozhodnutia. Vo vzťahu k námietkam odvolateľa 1 týkajúcich sa charakteru okien odvolací orgán uvádza, že posúdením charakteru okien sa odvolací orgán už zaoberal v predchádzajúcej časti odôvodnenia tohto rozhodnutia, keď dospel na základe projektovej dokumentácie k stavebnému povoleniu na stavbu „76 b.j. CENTRUM II. Trenčín“, z dátumu XII. 1977 k rovnakému záveru ako stavebný úrad, že

predmetné presklené výplne umiestnené v nebytovom priestore č. 2 sa považujú za šikmé okná. V novom prerokovaní veci bude povinnosťou stavebného úradu riadne sa vysporiadať so všetkými námietkami účastníkov konania uplatnenými v predmetnom konaní tak, aby bolo zrejmé, na základe čoho dospel k právnomu záveru vo svojom rozhodnutí ako i náležite vyhodnotiť vlastníka okien, pričom stavebný úrad má tento záver dostatočne odôvodniť.

Vo vzťahu k námietkam odvolateľa 2 týkajúcich sa výkladu obchodného priestoru odvolací orgán uvádza, že uvedené nie je predmetom tohto konania. Predmetom konania je stavba „Bytový dom súp. č. 142, Hviezdoslavova 142, Trenčín – šikmé okná nad pešou zónou a okná v bočných stenách a vo zvislej rovine“.

Vo vzťahu k upovedomeniu vlastníka nebytového priestoru zo dňa 27.03.2026 ako i k ďalším odvolacím dôvodom odvolateľov odvolací orgán uvádza, že sa k nim vecne nevyjadruje, a to s poukazom na dôvody zrušenia prvostupňového rozhodnutia a vrátenia veci na nové prejednanie a rozhodnutie. Odvolací orgán zdôrazňuje, že účelom odvolacieho konania je preskúmanie rozhodnutia vydaného stavebným úradom v prvom stupni, a preto odvolaciemu orgánu prvotne neprináleží formulovať v druhom stupni závery o otázkach, ktoré mali byť na základe zákona povinne a dôsledne riešené v prvom stupni. Odvolatelia si môžu svoje námietky vo veci uplatniť v opätovnom prejednaní veci, pričom stavebný úrad je povinný sa s námietkami riadne vysporiadať.

Na základe uvedených dôvodov odvolací orgán vo veci rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V novom prejednaní veci bude stavebný úrad postupovať v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona a odstráni nedostatky uvedené v tomto rozhodnutí o odvolaní. Stavebný úrad dostatočne zistí skutkový stav a následne aplikuje príslušné ustanovenia stavebného zákona. Na základe dostatočne zisteného skutkového stavu je stavebný úrad povinný vo veci vydať rozhodnutie a svoje rozhodnutie aj riadne odôvodniť tak, aby zodpovedalo § 47 ods. 3 správneho poriadku. V odôvodnení nového rozhodnutia stavebný úrad uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku prvostupňový orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť jeho doručením v časovom slede poslednému účastníkovi konania.

Poučenie:

Toto rozhodnutie je podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie o odvolaní, ktorým sa vec vracia na nové prejednanie a rozhodnutie, nie je samostatne preskúmateľné súdom, považuje sa za procesné rozhodnutie.

Ing. Miloš Mičega, MBA, LL.M.
riaditeľ Regionálneho úradu pre územné
plánovanie a výstavbu Trenčín

Doručí sa:

Účastníkom konania:

1. KASIDO s.r.o., Skalité 1100, 023 14 Skalité, v zastúpení LEGAL POINT s.r.o., Nemocničná 979, 017 01 Považská Bystrica
2. NOTRESA s.r.o., Strmý vršok 8117/117, 841 06 Bratislava – mestská časť Záhorská Bystrica
3. Mgr. Dominik Ďuriš, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
4. Andrej Grund, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
5. Bc. Katarína Mikušincová, Rozvodná 3197/15, 831 01 Bratislava – mestská časť Nové Mesto
6. JUDr. Eva Grundová, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
7. Alena Brigantová, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
8. Bc. Alena Dvorská, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
9. Viera Klobušická, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
10. Karina Svoreňová, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
11. Pavol Kováčik, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
12. Katarína Kováčiková, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
13. Zuzana Ďuráčiová, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
14. Lucia Sedláková, Hviezdoslavova 142/11, 911 01 Trenčín
15. Ing. Andrea Schwarz, Wagramer Strasse 98/4/24, 1220 Viedeň, Rakúsko
16. Miroslav Pazúrik, Tulska 5354/21, 974 04 Banská Bystrica
17. Mgr. Katarína Pazúriková Vakošová, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
18. Ing. Martin Gallo, Dobrá 1173, 914 01 Trenčianska Teplá
19. Ing. Jozef Kudla, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
20. Ľudmila Kudlová, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
21. Miloš Kubányi, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín

22. Michal Sztankó, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
23. Eva Sztanková, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
24. Ing. Martina Štefániková, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
25. Michaela Kocianová, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
26. Ing. Jana Sulovská, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
27. Dušan Maček, Pod Brezinou 6982/76, 911 01 Trenčín
28. Alena Mačeková, Pod Brezinou 6982/76, 911 01 Trenčín
29. RNDr. Jozef Magyar, Hviezdoslavova 142/13, 911 01 Trenčín
30. Marta Gáborová, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
31. Milan Dorica, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
32. Miloš Dorica, Mayerova 381/8, 914 01 Trenčianska Teplá
33. Ľuboš Dorica, Gen. M. R. Štefánika 422/84, 911 01 Trenčín
34. Roman Dorica, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
35. Mária Husárová, Soblahovská 2019/16, 911 01 Trenčín
36. Eva Katrincová, Drietoma 709, 913 03 Drietoma
37. Ing. Vladimír Kaššovic, Partizánska 798/13, 911 01 Trenčín
38. Mgr. Mária Kolarovská, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
39. Zuzana Kolarovská, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
40. PhDr. Milan Kráľ, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
41. Valéria Kráľová, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
42. Ing. Mário Bezák, Tramínová 2483/2A, 911 05 Trenčín
43. JUDr. Peter Jordán, Hviezdoslavova 142/15, 911 01 Trenčín
44. Helena Poláková, Hviezdoslavova 142/7, 911 01 Trenčín
45. Mgr. Jozef Polák, Hviezdoslavova 142/7, 911 01 Trenčín
46. Eva Buliková, Hviezdoslavova 142/7, 911 01 Trenčín
47. Alexandra Škultétyová, Bezručova 6794/64D, 911 01 Trenčín
48. Ing. Tatiana Nádaská, Duklianskych hrdinov 673/87, 901 01 Malacky
49. Mgr. Ján Tonka, Kratiny 10633/31, 831 07 Bratislava – mestská časť Vajnory
50. Mgr. Radka Tonková, Kratiny 10633/31, 831 07 Bratislava – mestská časť Vajnory
51. Karin Nižňanská, Dobrá 1120, 914 01 Trenčianska Teplá
52. Ľubica Kyselová, Hviezdoslavova 142/9, 911 01 Trenčín
53. Štefan Ranko, Hviezdoslavova 142/9, 911 01 Trenčín
54. Juraj Opačitý, Hviezdoslavova 142/9, 911 01 Trenčín
55. Ing. Elena Miklovičová, Partizánska 6365/75, 911 01 Trenčín
56. Juraj Hurtoň, Hviezdoslavova 142/9, 911 01 Trenčín
57. Ing. Ľubomír Štefánik, Hviezdoslavova 142/9, 911 01 Trenčín
58. Marián Bača, Hviezdoslavova 142/9, 911 01 Trenčín
59. Miroslava Bačová, Hviezdoslavova 142/9, 911 01 Trenčín
60. Mgr. Monika Patassyová, Pri kríži 684/10, 900 28 Zálesie
61. Miloš Kubica, Javorinská 1735/5, 911 01 Trenčín

Na vedomie:

1. Mesto Trenčín, Mierové námestie 1/2, 911 64 Trenčín (po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia)
2. Neo Domus s.r.o., Jilemnického 2, 911 01 Trenčín
3. Spoločenstvo vlastníkov bytov Pod Brezinou, Hviezdoslavova 142, 911 01 Trenčín